

Séance du vendredi 24 juin 2022

DELIBERATION DU CONSEIL

**PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2022-2028 DE LA METROPOLE
EUROPEENNE DE LILLE - ARRET DU PROJET**

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est le document cadre et la feuille de route de la politique locale de l'habitat. Il est basé sur l'adhésion et l'action volontaire de l'ensemble des communes, organisées en territoire. Il fixe les orientations et les objectifs de la politique locale, dans un cadre de travail partagé.

Cette délibération présente le projet du PLH 2022-2028, troisième PLH de la MEL à l'approbation du Conseil métropolitain avant consultation des collectivités et du Schéma de cohérence territoriale (SCoT).

I. Rappel du contexte

Depuis la prise de compétence habitat en 2003, la politique de l'habitat a connu une forte montée en puissance pour mieux accompagner les parcours résidentiels des ménages de l'agglomération. Cette politique structurante est orchestrée à travers le PLH.

Adopté le 14 décembre 2012 par la délibération n°12 C 0760, le PLH2 témoigne de l'ambition de la Métropole en matière d'habitat : il porte sur l'ensemble de la chaîne résidentielle (hébergement, logement adapté, habitat social, privé, accueil des gens du voyage, etc.) et les besoins des ménages aux différentes étapes de leur vie (étudiants, jeunes, familles, personnes âgées, etc.). Il prend en compte les enjeux d'aménagement du territoire, de transition énergétique et de solidarités.

Le PLH2 est arrivé à échéance en décembre 2018. Il a été prorogé, pour une durée de deux ans, par la délibération n°18 C 0303 (soit jusqu'en décembre 2020).

L'élaboration du troisième PLH de la MEL a été engagée par la délibération n°18 C 0037 de février 2018 qui a défini ses principaux objectifs et les modalités d'association des partenaires.

Après plusieurs années de travaux et de concertations, cette délibération présente le 1er projet du PLH3, pour la période 2022-2028.

II. Objet de la délibération



Le projet de PLH s'articule autour de 5 orientations stratégiques :

- Inscrire le PLH dans le projet métropolitain;
- Massifier la rénovation de l'habitat existant et réguler l'habitat locatif privé;
- Soutenir une production de logements durables, désirables, abordables;
- Faire respecter le droit à un habitat digne pour tous les métropolitains;
- Promouvoir une métropole solidaire qui accompagne les parcours résidentiels des habitants vulnérables ou aux besoins spécifiques.

Ces orientations visent à poursuivre les efforts engagés dans le PLH2 qui était structurés autour des axes suivants : construire plus, un habitat plus mixte, un habitat plus durable, dans une métropole plus solidaire en y associant tous les partenaires.

Néanmoins, ce PLH3 s'inscrit dans un contexte très différent de celui du PLH2.

Si les besoins en production de logements sont toujours aussi importants, le contexte immobilier est bien plus incertain.

Une forte tension s'exprime dans les marchés immobiliers neufs qui sont touchés par plusieurs phénomènes : baisse de la production locative sociale, envolée des coûts de construction et de l'énergie, faible acceptabilité des projets neufs par la population, objectif de zéro artificialisation nette...

Par ailleurs, le changement climatique, la progressive interdiction de mise en location des passoires thermiques (à partir de 2025) et la hausse des coûts de l'énergie sont autant de facteurs qui montrent la nécessité de massifier la rénovation de l'habitat existant.

Ce contexte particulier réinterroge les priorités d'intervention de la MEL et l'invite, notamment à :

- renforcer les moyens dédiés à la programmation résidentielle, via la construction neuve et le réinvestissement de l'existant, pour une offre nouvelle durable, abordable et économe en foncier ;
- mieux prendre en compte les attentes des habitants et renforcer la concertation citoyenne à l'échelle des projets immobiliers, pour une offre nouvelle de qualité répondant aux besoins et aux désirs d'habiter de tous les métropolitains ;
- augmenter le nombre de logements rénovés avec un haut niveau de performance, dans le parc public comme dans le parc privé, pour réduire les émissions de gaz à effet de serre mais aussi pour réduire les factures énergétiques des habitants et améliorer leur qualité de vie.

A. Les documents constitutifs du PLH3

Le projet de PLH 3 comporte 6 volets :



- Un diagnostic ;
- Un document d'orientation ;
- Un programme d'actions thématique ;
- Un programme d'actions territorialisé ;
- Un volet dédié aux publics ayant des besoins spécifiques ;
- Des annexes.

Le diagnostic contient notamment une analyse des dynamiques démographiques, des marchés locaux du logement et de la situation de l'hébergement.

Le programme d'actions thématique comporte 39 fiches actions qui décrivent la politique de l'habitat pour la période 2022-2028. Elles constituent la " boîte à outils " de la politique locale de l'habitat.

Le programme d'actions territorialisé est constitué de 8 cahiers regroupant pour chaque territoire :

- Un diagnostic de territoire ;
- Des fiches territoriales présentant les objectifs en matière de production et de rénovation ;
- Des fiches communales présentant les contributions attendues de chaque commune pour répondre aux besoins.

Le volet dédié aux publics ayant des besoins spécifiques, en matière de logement et d'hébergement, est constitué de 7 fiches. Il synthétise les engagements du PLH pour chacun des publics :

- Les jeunes ;
- Les étudiants ;
- Les familles ;
- Les seniors ;
- Les personnes en situation de handicap ;
- Les gens du voyage ;
- Les habitants vulnérables.

Enfin les annexes regroupent :

- Des éléments de méthode ;
- Un bilan de la concertation ;
- Des cartes de synthèse.

B. Les cinq orientations stratégiques du PLH3

1) Inscrire le PLH dans le projet métropolitain

À travers le PLH, la MEL souhaite répondre aux besoins en logements qui s'expriment dans les territoires. Pour atteindre cette ambition, la MEL doit faire converger l'ensemble de ses politiques publiques et faire du PLH une composante essentielle du projet métropolitain.



Pour répondre aux besoins de rénovations des logements, le PLH reprend l'objectif annuel de 8 200 logements rénovés du Plan climat air énergie Territorial (PCAET) et le décline par territoire et par type de logement.

Pour répondre aux besoins de production de logements, le PLH définit un objectif de création de 6 200 logements par an et le décline par territoire.

Le travail de territorialisation, mené avec les 95 communes a permis d'estimer une production prévisionnelle annuelle de 6 700 logements par an. Pour sécuriser cette production et faire face aux aléas de la vie des projets, la MEL s'engage, sur le temps du PLH3, à :

- Bâtir une politique foncière d'anticipation pour soutenir la production et faire face au déficit de projets immobiliers observés dans certains territoires ;
- Intensifier le renouvellement urbain des quartiers anciens pour créer une offre de logements qualitative et économe en foncier, en réinvestissant le tissu urbain existant ;
- Articuler le PLH avec les autres documents métropolitains de planification et à mobiliser les outils mis à disposition par le Plan local d'urbanisme (PLU) : Orientations d'aménagement et de programmation (OAP), Emplacements réservés pour le logement (ERL), Servitude de mixité sociale (SMS)...

2) Massifier la rénovation de l'habitat existant et réguler l'habitat locatif privé

L'enjeu est de massifier la rénovation et l'adaptation aux personnes en perte d'autonomie de l'habitat existant, privé comme public. Pour cela la MEL s'engage, sur le temps du PLH3, à :

- Accompagner la rénovation et l'adaptation de 5 200 logements privés par an à un niveau Bâtiment basse consommation (BBC), en développant une offre de service, au plus près des habitants (occupants comme bailleurs) ;
- Accompagner les bailleurs sociaux dans la rénovation et l'adaptation de 3 000 logements sociaux par an à un niveau BBC ;
- Structurer une filière professionnelle d'excellence autour de l'éco-rénovation.

Il s'agira également de contrôler la décence et l'accessibilité de l'habitat locatif privé qui loge près d'un quart des ménages métropolitains, en mobilisant et en améliorant l'efficacité du panel d'outils déjà existant (encadrement des loyers, permis de louer, permis de diviser...).

3) Soutenir une production de logements durables, désirables, abordables



Il s'agira de favoriser le développement d'une offre nouvelle à faible impact environnemental, de qualité, tout en restant financièrement accessible aux ménages aux revenus modestes. Ainsi, la MEL s'engage, sur le temps du PLH3, à :

- Faire de l'habitat existant un levier de réponse aux besoins en logement en favorisant notamment le recyclage des logements vacants ;
- Renforcer l'offre de logement social en produisant au moins 30% de logements PLUS-PLAI dont 30% de logements PLAI ;
- Renforcer la production en locatif intermédiaire et en accession abordable en produisant 2 000 logements intermédiaires par an (en location comme en accession : PLS, Prêt social location accession, Bail réel solidaire...)
- Accroître la qualité des logements produits et la concertation citoyenne pour mieux prendre en compte les attentes et les besoins des métropolitains.

4) Faire respecter le droit à un habitat digne pour tous les métropolitains

Il s'agit d'apporter des solutions concrètes aux personnes en situation d'habitat indigne et précaire. Ainsi, la MEL s'engage, sur le temps du PLH3, à :

- Renforcer la lutte contre l'habitat indigne et accompagner les communes. Le 3ème protocole de lutte contre l'habitat indigne prévoit notamment le renforcement du partenariat local, du programme d'actions et de la formation des acteurs ;
- Traiter les situations d'habitat précaire en favorisant l'accès au logement ;
- Accueillir les gens du voyage, pour leur donner une vraie place dans la société et leur permettre un accès durable à la ville : production d'au moins 150 logements sociaux adaptés aux modes de vie des gens du voyage, création de 450 places en aires de passage et mobilisation de 9 à 10 terrains provisoires pour réguler le stationnement illicite.

5) Promouvoir une métropole solidaire qui accompagne les parcours résidentiels des habitants vulnérables ou aux besoins spécifiques

Il s'agit d'accompagner les parcours résidentiels de tous les métropolitains, quel que soit leur âge, leur état de santé ou leur situation économique. Ainsi, la MEL s'engage, sur le temps du PLH3, à :

- Améliorer la politique d'attribution des logements sociaux et faciliter l'accès au logement social des ménages prioritaires ;
- Mieux prendre en compte les besoins aux différentes étapes de la vie en développant un panel de solution diversifié et en territorialisant l'offre nouvelle (proximité des transports en commun, des équipements, des services...)

- Développer l'offre à destination des ménages vulnérables en travaillant à un meilleur équilibre et à une plus grande solidarité entre toutes les communes de la métropole dans l'accueil des ménages les plus en difficulté. Pour chaque territoire, le PLH définit notamment un objectif de création d'une structure spécifiquement dédiée aux jeunes précaires et de deux structures de type pensions de famille ou résidences-accueil.

La réalisation des objectifs de ce troisième PLH est estimée à 420 millions d'euros inscrits dans le budget 2022-2026 de la MEL dont 335M€ en investissement et 85M€ en fonctionnement. Ce montant intègre toutes les dépenses pour l'habitat, y compris pour les gens du voyage et prend en compte les crédits délégués par l'État et l'ANAH estimés à 108M€ pour cette période.

C. La démarche de concertation

L'élaboration du PLH3 s'est voulue ouverte et fondée sur la prise en compte des contributions de l'ensemble des « usagers » de la politique locale de l'habitat : les habitants, les communes, les partenaires institutionnels et les opérateurs publics comme privés.

1) La concertation citoyenne

Les modalités de concertation avec les habitants / usagers / citoyens ont été définies par deux délibérations (n°19 C 0310 du 28 juin 2019, n°19 C 0935 du 13 décembre 2019), à savoir :

- La réalisation d'ateliers collectifs et d'entretiens individuels à domicile auprès d'habitants pour améliorer la connaissance des parcours résidentiels et besoins des ménages. Au total, 10 ateliers collectifs ont été menés et 72 habitants ont été interrogés.
- La constitution d'un panel d'habitants pour participer aux travaux d'élaboration du PLH en apportant leur expertise d'usage au sein d'un comité d'une vingtaine de membres réunissant des acteurs de l'habitat (communes, État, organismes HLM, partenaires de l'immobilier, associations, etc.). Dix ateliers ont réuni ces habitants qui ont travaillé sur différents sujets : l'information des demandeurs de logement social, la rénovation de l'habitat privé, la concertation autour des projets de logements neufs, le volet dédié aux publics ayant des besoins spécifiques.

Au-delà des habitants qui ont siégé au sein de l'instance participative, la MEL a souhaité que chaque métropolitain puisse également s'exprimer sur le projet de PLH en construction. La MEL a ainsi mis à disposition des informations sur l'avancée du projet de PLH sur son site internet et sur sa plateforme citoyenne.



Du 9 avril au 3 juin 2018, 300 personnes ont participé à une première phase de concertation sur la plateforme citoyenne. L'objectif était de recueillir la perception des habitants du logement sur la métropole et questionner leurs attentes prioritaires.

Puis un registre en ligne a été publié du 2 novembre 2020 au 30 novembre 2021 dans l'objectif de susciter l'expression des citoyens sur le diagnostic et les orientations du PLH. Plus de 80 contributions ont été recueillies durant cette deuxième phase de concertation citoyenne en ligne.

L'expression citoyenne a permis de mettre en évidence plusieurs enjeux qui ont été pris en compte dans la construction du projet de PLH3. Les remarques les plus récurrentes concernent :

- La production de logements dans les centralités, à proximité des transports en commun, des commerces et des services ;
- Le besoin d'espaces verts et de végétation dans les nouveaux projets de logements;
- Le renforcement et la facilitation de l'accession à la propriété ;
- La simplification des démarches des ménages pour leurs projets de rénovation énergétique;
- L'incitation des propriétaires bailleurs à rénover les logements locatifs pour un meilleur confort et une meilleure maîtrise des charges liées à l'énergie.

D'autre part, le Conseil de développement de la MEL a contribué aux travaux du PLH en réalisant des cartes sensibles de « l'habiter » dans la MEL (L'habiter dans la Métropole européenne de Lille/Les dynamiques désirables de l'habiter).

2) La concertation avec les communes et les partenaires

La MEL a engagé dans le cadre de l'élaboration de ce PLH une démarche de concertation importante avec les communes et les partenaires.

Les maires et/ou leurs adjoints ont ainsi été rencontrés une première fois au printemps 2019 pour alimenter le diagnostic, identifier les attentes des communes en matière de gouvernance et préparer la phase de territorialisation du PLH3.

Durant la phase de territorialisation du PLH, 4 ateliers et 8 conférences territoriales des maires se sont déroulés pour présenter aux communes une première ébauche des cahiers de territoire du PLH.

Une première série de rendez-vous bilatéraux MEL-communes a eu lieu durant l'été 2021 pour affiner le recensement des projets de logements et des potentiels fonciers. Puis une deuxième série de rendez-vous bilatéraux a été menée entre septembre et décembre 2021 pour finaliser les cartographies communales, représentant les projets de logements recensés par les communes.

Par ailleurs, une réunion spécifique a également eu lieu en février 2022 avec les communes déficitaires en logements sociaux pour présenter les spécificités des



fiches des communes concernées par des objectifs de rattrapage au titre de la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU).

Trois grandes séances de concertation rassemblant environ 150 partenaires (communes, État, département, région, organismes HLM, associations, professionnels de l'immobilier...) se sont déroulées tout au long de l'élaboration du PLH : conférence intercommunale du logement du 02 octobre 2019, conférence intercommunale du logement du 30 janvier 2020, réunion de concertation du 28 mars 2022.

Enfin, le pilotage stratégique et partenarial a été assuré, tout au long de la phase d'élaboration du PLH, par deux instances :

- Le comité de pilotage du PLH qui a réuni à quatre reprises l'ensemble des parties prenantes de la politique de l'habitat (communes, État, département, région, les têtes de réseaux des opérateurs de la construction et des acteurs de la solidarité, Action logement, l'Agence d'urbanisme de Lille Métropole).

La philosophie qui a présidé l'élaboration du PLH3, ouverte et participative, a vocation à perdurer dans le cadre de sa mise en œuvre, de son suivi et de son évaluation, à travers différentes instances :

- Une instance stratégique d'aménagement du territoire permettant aux élus de la MEL d'articuler et de suivre les politiques métropolitaines et les documents de planification encadrant le développement métropolitain ;

- Une instance partenariale, la conférence intercommunale du logement;

- Les conférences territoriales des maires;

- Une instance participative avec l'instauration d'un comité mixte réunissant des métropolitains volontaires, des partenaires, des associations et des élus.

D. La procédure réglementaire de consultation

La procédure réglementaire de consultation des communes et du syndicat mixte du Schéma de cohérence territoriale (SCOT) s'engage avec cette délibération.

Les communes et le syndicat mixte disposeront d'un délai de 2 mois, à compter de la transmission du projet arrêté, pour donner leur avis par délibération.

Les conseils municipaux des communes délibèrent notamment sur les moyens, relevant de leurs compétences respectives, à mettre en place dans le cadre du programme local de l'habitat.

En cas d'absence de réponse dans ce délai, leur avis est réputé favorable. Sur la base des avis formulés, la MEL délibèrera une nouvelle fois sur le projet de PLH.

Le projet de PLH sera ensuite transmis à l'État qui consultera le Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH).

Par conséquent, la commission principale Aménagement, Habitat, Politique de la ville, Foncier, Urba., GDV consultée, le Conseil de la Métropole décide :

- 1) D'arrêter le projet de Programme local de l'habitat ;
- 2) D'autoriser Monsieur le Président ou son représentant délégué à consulter les communes et le syndicat mixte du Schéma de cohérence territoriale pour avis avant envoi à l'État et consultation du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH).

Résultat du vote : ADOPTÉ À LA MAJORITÉ

178 voix POUR. 1 voix CONTRE. 2 ABSTENTIONS.